

2018年11月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
サムティ・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 高橋 雅史
(コード番号：3459)

資産運用会社名
サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 増田 洋介
問合せ先 リート企画部 部長 定塚 泉美
TEL. 03-5220-3841

国内不動産（不動産信託受益権）の取得完了に関するお知らせ

サムティ・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、2018年8月10日付「国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借に関するお知らせ」において公表しましたS-RESIDENCE 松戸の取得を完了いたしました。

また、当該公表時点において未定であった延床面積、建築時期、賃貸面積、稼働率、テナント総数、月額賃料収入、敷金・保証金、特記事項について内容が確定し、また、サムティ株式会社との賃貸借契約の内容における記載事項について一部変更がございましたので、改めて物件概要をお知らせいたします。なお、2018年8月10日付「国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借に関するお知らせ」からの変更箇所には、下線を付しております。

記

1. 国内不動産の取得完了

<取得資産>

C-22 S-RESIDENCE 松戸

物件名称	S-RESIDENCE 松戸	
所在地	千葉県松戸市本町5番地の7（注2）	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	840百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託設定日	2018年11月26日	
信託期間満了日	2028年11月30日	
取得年月日	2018年11月26日	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	257.18 m ² （注2）
	建ぺい率	80%（注1）
	容積率	360%（注1）
	用途地域	商業地域
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅（注2）
	延床面積	1,352.21 m ² （注2）
	建築時期	2018年10月10日（注2）
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建（注2）
	賃貸可能戸数	52戸（注2）
担保設定の有無	なし	
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権）の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

ML会社	サムティプロパティマネジメント株式会社
ML種類	パススルー型
鑑定評価額 (価格時点)	850 百万円 (2018 年 6 月 1 日)
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
予想最大損失率 (PML 値)	3.4%
賃貸借の概要	
賃貸可能面積	1,180.53 m ²
賃貸面積	1,180.53 m ² (注3)
稼働率	100.0% (注3)
テナント総数	1 (注3)
月額賃料収入	4,015 千円 (注3)
敷金・保証金	74 千円 (注3)
物件特性	本物件は、JR常磐線「松戸」駅から徒歩約3分の距離に位置するシングルタイプの物件です。「松戸」駅から常磐線や東京メトロ千代田線を利用して「上野」駅まで約19分、「大手町」駅まで約35分とビジネスエリアや商業エリアの都内中心部へのアクセスに優れています。当該エリアは、マンションや店舗等が建ち並ぶ住商混在エリアが形成されています。駅周辺には多種の店舗などが存することから生活利便性は良好であり、都心接近性の双方を志向する社会人単身者の賃貸需要が見込まれます。 以上の特性から、同一需給圏内の賃貸市場において高い競争力を有しているものと考えられます。
特記事項	該当事項はありません。

(注1) 防火地域内耐火建築物、特定道路緩和により、許容建蔽率は100%、許容容積率は539.64%となります。

(注2) 「所在地」は住居表示を記載しています。土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「延床面積」欄、「建築時期」欄及び「構造/階数」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。「賃貸可能戸数」は本日現在における賃貸が可能戸数を記載しています。

(注3) 2018年11月26日付で、本物件の信託受託者とサムティプロパティマネジメント株式会社との間でパススルー型マスターリース契約を、サムティプロパティマネジメント株式会社と本物件の売主であるサムティ株式会社との間で賃貸借契約が締結されています。当該契約は、2018年11月26日における空室数を上限として、原則として2019年7月31日までサムティ株式会社がエンドテナントとして賃借を保証する内容となっており、2018年11月26日時点で稼働している部屋や当該契約締結以降、新たに空室となった部屋はサムティ株式会社の賃借の対象とはなりません。なお、「月額賃料収入」欄及び「敷金・保証金」欄は、エンドテナントから支払われる賃料、敷金及び保証金を含めて記載しています。

貸室賃貸借契約書の概要			
テナントの名称	月額賃料 (百万円)	契約期間	敷金・保証金 (百万円)
サムティ株式会社	3 (注4)	2018年11月26日から2020年11月25日まで	-
賃料改定：賃料改定条項はありません。 中途解約：借主は、2019年8月1日以降または本契約の対象住戸が残り2戸となった時は、協議の上、本契約を終了させることができます。ただし、2019年7月31日以前においても、テナントが当該貸室賃貸借契約の賃貸条件と同様の条件にて代替するエンドテナントを賃借人たるサムティプロパティマネジメント株式会社に斡旋し、サムティプロパティマネジメント株式会社と新エンドテナントの間で新規の賃貸借契約が締結された場合には、サムティ株式会社は、当該新規の賃貸借契約の開始日の前日をもって、その対象とする住戸に限り、サムティプロパティマネジメント株式会社との間の貸室賃貸借契約を解除できます。			

(注4) 上記中途解約の規定に基づき、貸室賃貸借契約が一部解除された場合にはサムティ株式会社から支払われる月額賃料は減少します。

2. 今後の見通し

本物件取得は、本投資法人が2018年9月14日付決算短信で公表した2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)及び2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)の業績に織り込み済みであり変更はありません。

以上

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.samty-residential.com>

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産（不動産信託受益権）の取得完了に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。